

## 第2章 都市機能誘導、居住誘導

この章は、富谷市がめざす「将来都市構造」や「基本方針」に基づき、これを実現するための具体策として「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」、「誘導施設」、「誘導施策」の内容を示します。



# 1 都市機能誘導・居住誘導の考え方

将来都市構造を基に、都市拠点及び中心拠点における都市機能誘導のイメージ及び住宅市街地における市街地形成及び居住誘導のイメージは以下の通りです。ゾーン別に市街地特性を踏まえた形成・居住誘導に取り組むとともに、各拠点の特性・役割に応じた都市機能の誘導を図ります。

＜都市機能誘導、居住誘導及び市街地形成のイメージ＞

	都市拠点		住環境向上住宅地
	中心拠点		住環境循環住宅地
	地域拠点		文化・住環境循環市街地
	産業拠点		工業・流通系市街地
	集落中心		公共交通軸
			道路

**住み替えが循環する住宅地**

＜ねらい＞

- 良好な居住環境を保全することで、ファミリー層等の住替えが循環する環境を維持

＜市街地形成のイメージ＞

- 住替えの促進
- 基盤施設の維持
- 官民連携による地域コミュニティに必要な施設の維持
- 主要路線バスの運行サービスの強化
- 市民バスのサービス増強
- 自転車走行環境の整理
- バス停の待合環境の向上

**豊かに住み続けられる住宅地**

＜ねらい＞

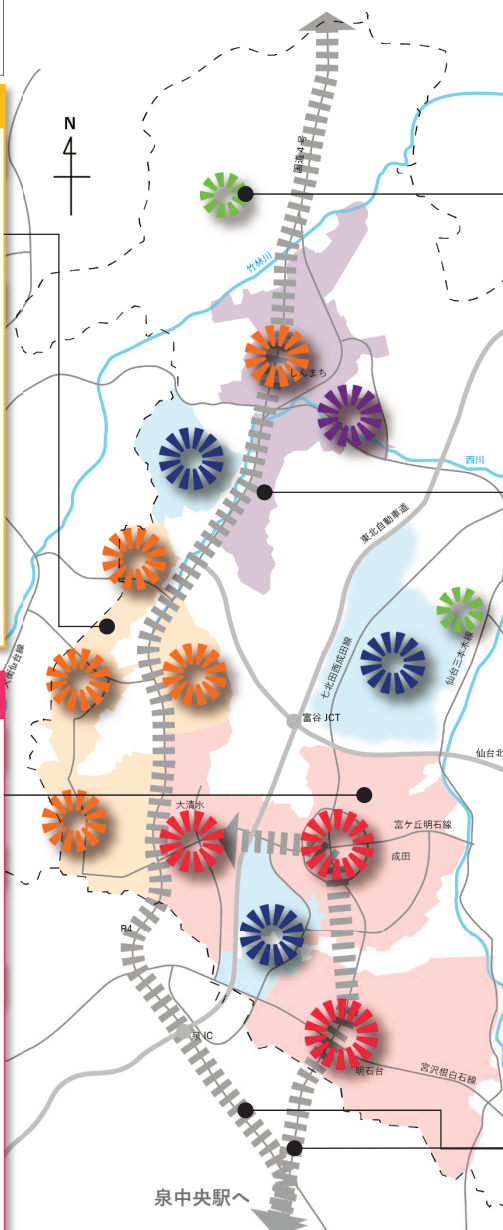
- 子どもからお年寄りまで誰もが豊かに暮らせる市街地の形成

＜都市機能誘導等のイメージ＞

- 既存の公共施設や商業施設の維持、公共施設の新設による拠点化

＜市街地形成、居住誘導のイメージ＞

- 主要路線バスの運行サービスの強化
- 主要路線バスの運行サービスに対応した交通結節点の整備
- 市民バスのサービス増強
- パークアンドライド駐車場の整備
- 交通結節点を中心とした短距離モビリティの導入
- 交通結節点におけるサイクルアンドバスライド施設の整備
- 安全で快適な歩行・自転車通行空間の維持・確保
- 災害ハザードエリアからの居住移転の誘導



**ゆとりある暮らしが持続する集落地**

＜ねらい＞

- 自然や農業等の地域の魅力を発揮するとともに、ゆとりある居住環境を維持

＜集落維持のイメージ＞

- 公共交通サービスの維持
- 避難施設の安全性の向上
- 豊かな自然環境や農地の保全
- 官民連携による地域の魅力の創造

**暮らしを楽しめる市街地**

＜ねらい＞

- 歴史や文化に触れながら暮らしを楽しめる市街地の形成
- 住替え、建て替わり等の循環を促進し、暮らしが続く市街地の形成

＜都市機能誘導等のイメージ＞

- 歴史文化などの多様性を活かした都市機能の導入

＜市街地形成、居住誘導のイメージ＞

- 狭隘道路の解消、バリアフリー化など生活基盤の整備
- 都市計画道路及び沿道街区の整備推進
- 集合住宅の誘導及び居住の促進
- 市民バスのサービス増強
- 自転車走行環境の整備
- 災害ハザードエリアからの居住移転の誘導

**公共交通軸**

＜役割＞

- 沿線住民の日常的な移動手段
- 富谷市民の約半数の働く場である仙台市への移動手段

＜求められる機能＞

- 基幹公共交通にふさわしい定時性・サービス水準の確保

## 2 誘導区域

### (1) 誘導区域とは

立地適正化計画における誘導区域は、都市再生特別措置法によって「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」の2種類が規定されています。

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

居住誘導区域は、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域です。

### (2) 誘導区域設定の目的

本市の都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、将来像・まちづくり方針である「未来へつながる田園都市」を支える将来都市構造の実現に向けて設定していきます。具体的には、魅力的で多様な都市機能が集積した都市拠点及び中心拠点の形成に向けた都市機能の誘導を目指します。また、子どもからお年寄りまで誰もが豊かに暮らせる市街地の形成に向けた居住の誘導を目指します。

【誘導区域設定の目的】

## 「未来へつながる田園都市」を支える将来都市構造の実現

【将来都市構造の実現に向けた重要事項】

#### ○都市機能誘導区域

魅力的で多様な都市機能が集積した拠点の形成

#### ○居住誘導区域

子どもからお年寄りまで誰もが豊かに暮らせる市街地の形成

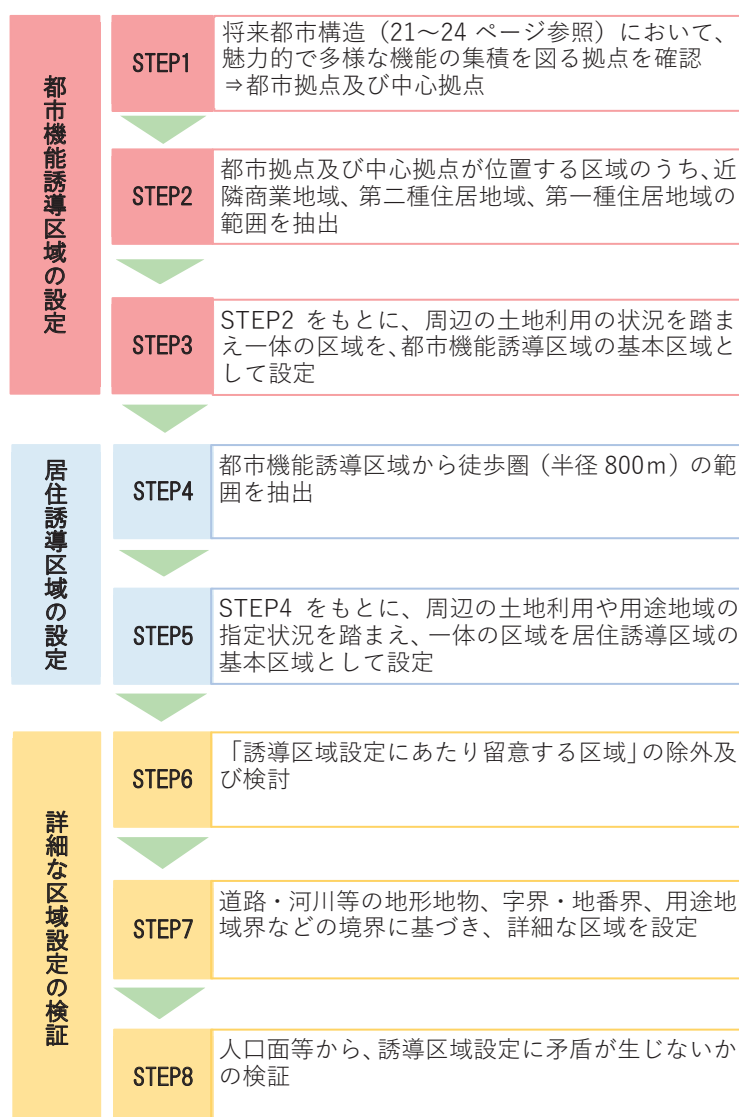
### (3) 誘導区域の設定の流れ

本市の都市機能誘導区域は、将来都市構造における都市拠点及び中心拠点到位置付けた地区において、魅力的で多様な都市機能が立地可能な用途地域（近隣商業地域、第二種住居地域、第一種住居地域）を基本に、その周辺の土地利用や地形地物を踏まえ設定します。

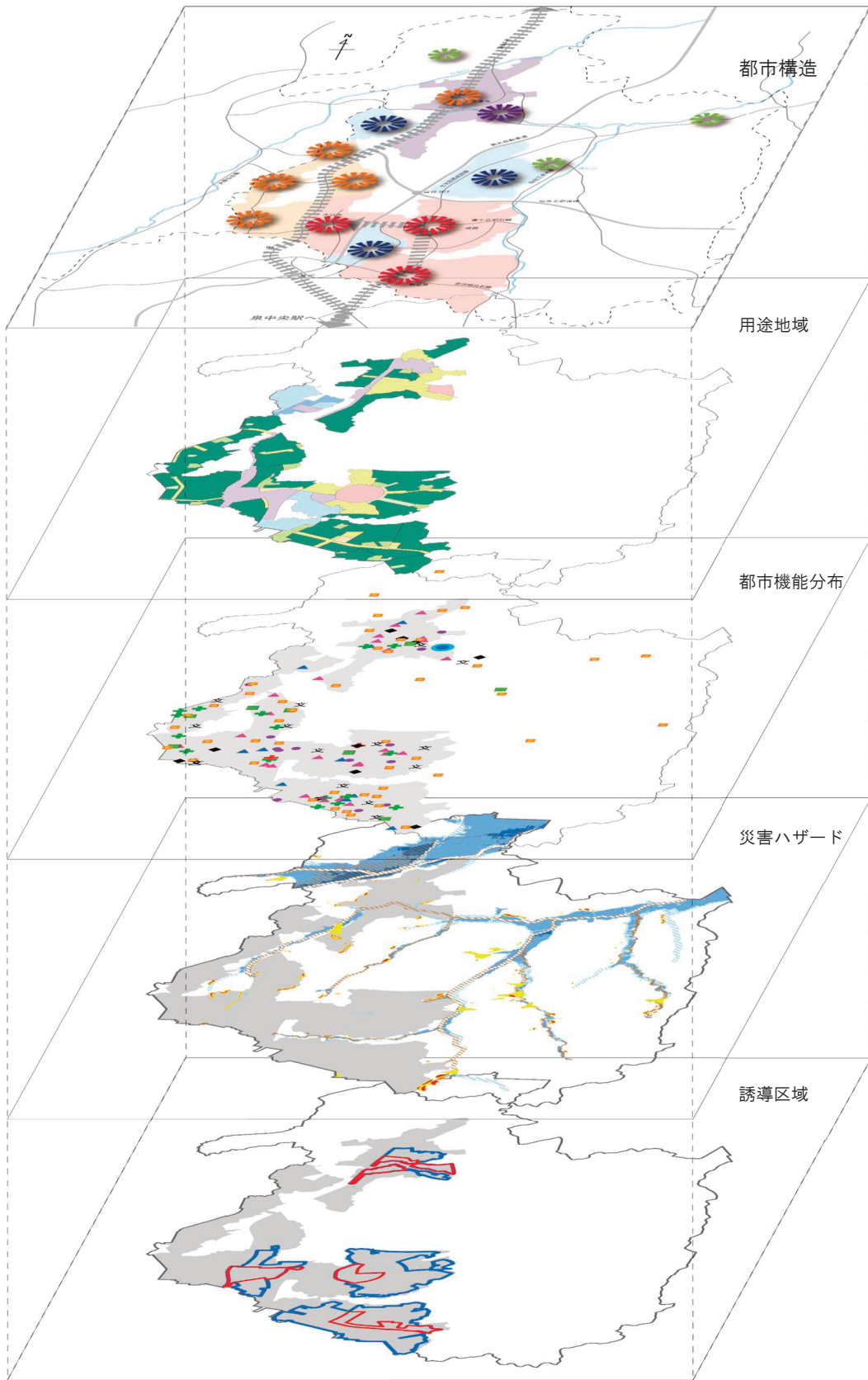
本市の居住誘導区域は、子どもからお年寄りまで誰もが豊かに暮らせる市街地の形成に向け、魅力的で多様な機能が集積する都市拠点及び中心拠点（都市機能誘導区域）の周辺に設定します。子どもやお年寄り等の自動車を運転しない市民でも、都市機能誘導の提供サービスを気軽に享受できるように、都市機能誘導区域からの徒歩圏（800m圏）を基本に、周辺の土地利用の状況や用途地域等を考慮し設定します。

なお、居住誘導区域の境界設定にあたっては、地形地物や用途地域の境界を基本に設定します。

#### < 誘導区域の設定フロー >



＜誘導区域設定のイメージ＞



序章 ■ 基本的事項  
第1章 ■ 基本方針  
第2章 ■ 都市機能誘導、居住誘導  
第3章 ■ 防災指針  
第4章 ■ 計画の推進  
資料編

<誘導区域の設定にあたり留意する区域>

第12版都市計画運用指針（令和4年4月）では、都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定に当たり、以下の区域に留意することが記載されています。

- ①居住誘導区域に含まないこととされている区域  
（市街化調整区域、農用地区域、自然公園の特別地域、保安林 等）
- ②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域  
（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域 等）
- ③居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域  
（土砂災害警戒区域、浸水想定区域 等）
- ④居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域  
（工業専用地域、地区計画により居住を制限している地区 等）

本市の市街地の一部では、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域などが指定されており、誘導区域の設定にあたっては、これらの区域を含まないよう配慮します。

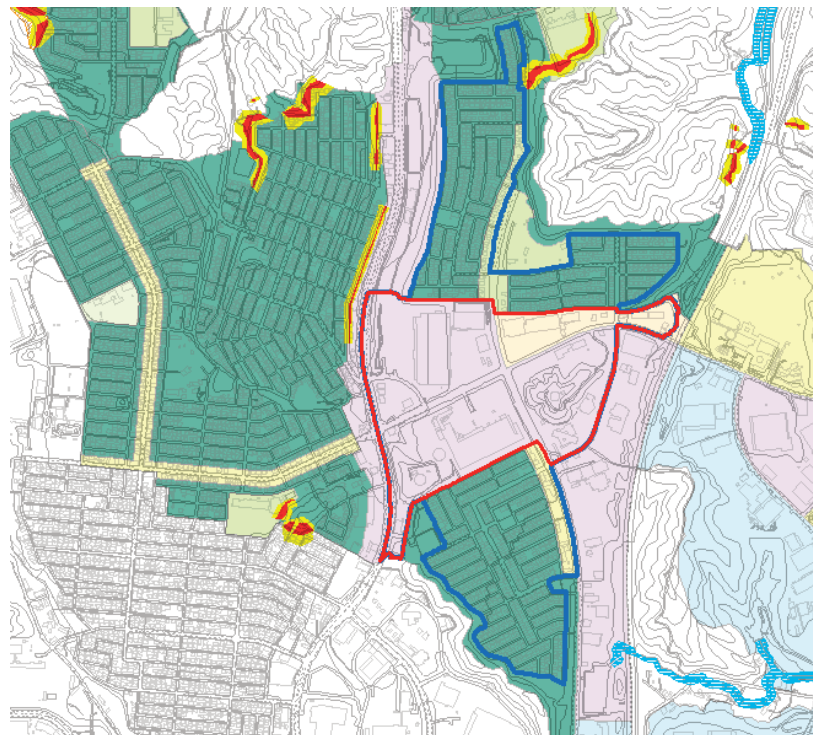
また、上記災害ハザードの指定区域外で、道路の冠水実績が確認されている新富谷アンダーパス（成田一丁目）及び学校前橋周辺（清水仲等）は、排水施設の適切な維持管理により道路冠水の抑制を図るほか、道路が冠水した場合にも、通行制限や迂回路の確保が可能であることから、誘導区域に含めることとします。

なお、工業専用地域のほか、工業地域については居住になじまない環境の用途地域として、これらを誘導区域に含まないよう配慮します。

#### (4) 誘導区域の設定

前項の「誘導区域の設定の流れ」に基づき設定した都市機能誘導区域及び居住誘導区域は下図の通りです。

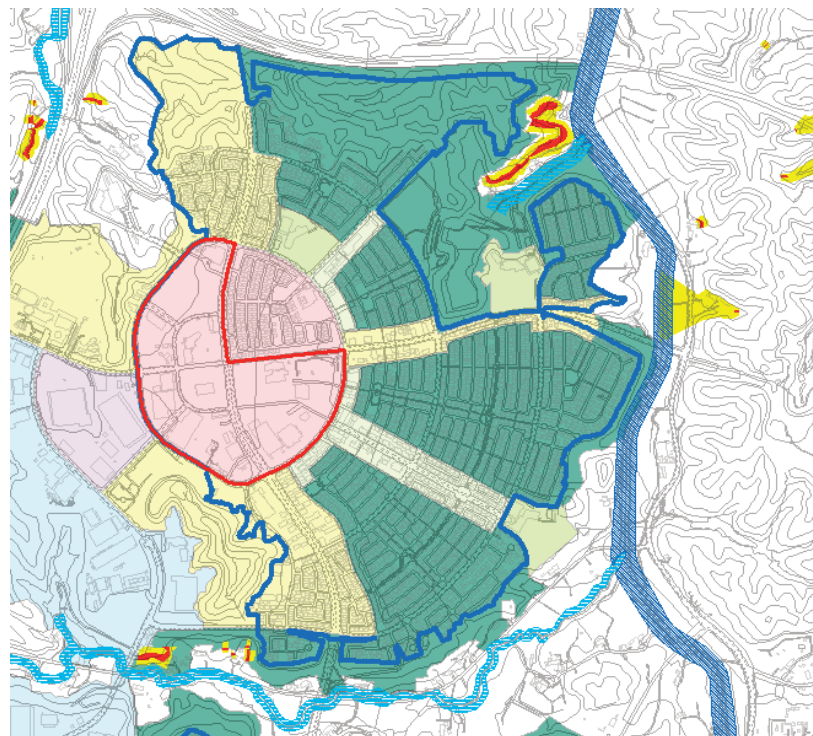
<誘導区域図 大清水地区>



居住誘導区域 : 76.4ha  
都市機能誘導区域 : 34.3ha

- 凡例**
- 都市機能誘導区域
  - 居住誘導区域
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)
  - 急傾斜地崩壊危険区域
  - 土砂災害特別警戒区域
  - 土砂災害警戒区域
  - 土砂災害危険箇所
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 田園住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域
  - 工業専用地域

<誘導区域図 成田地区>

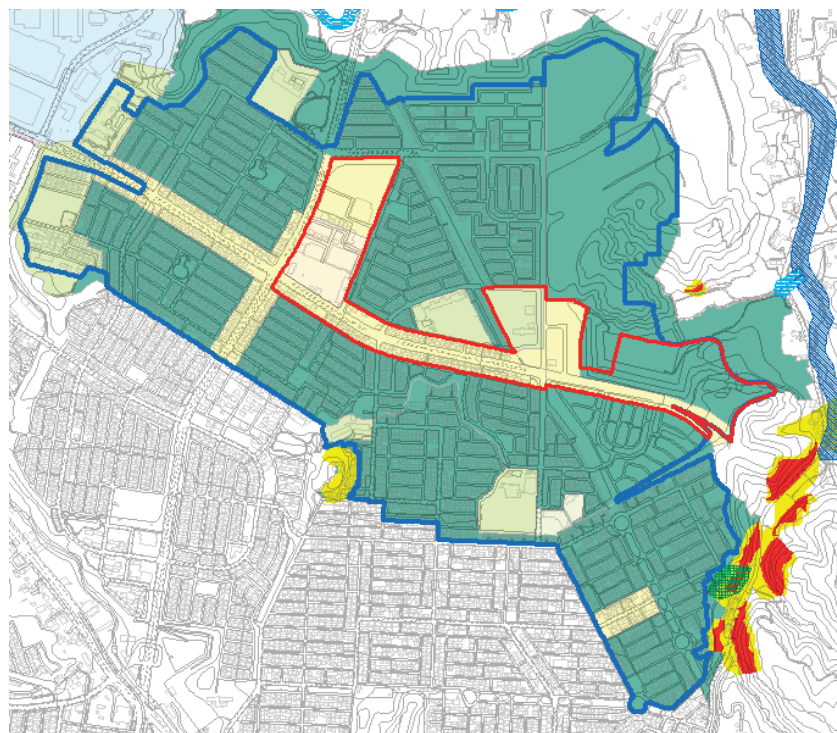


居住誘導区域 : 160.1ha  
都市機能誘導区域 : 23.5ha

- 凡例**
- 都市機能誘導区域
  - 居住誘導区域
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)
  - 急傾斜地崩壊危険区域
  - 土砂災害特別警戒区域
  - 土砂災害警戒区域
  - 土砂災害危険箇所
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 田園住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域
  - 工業専用地域



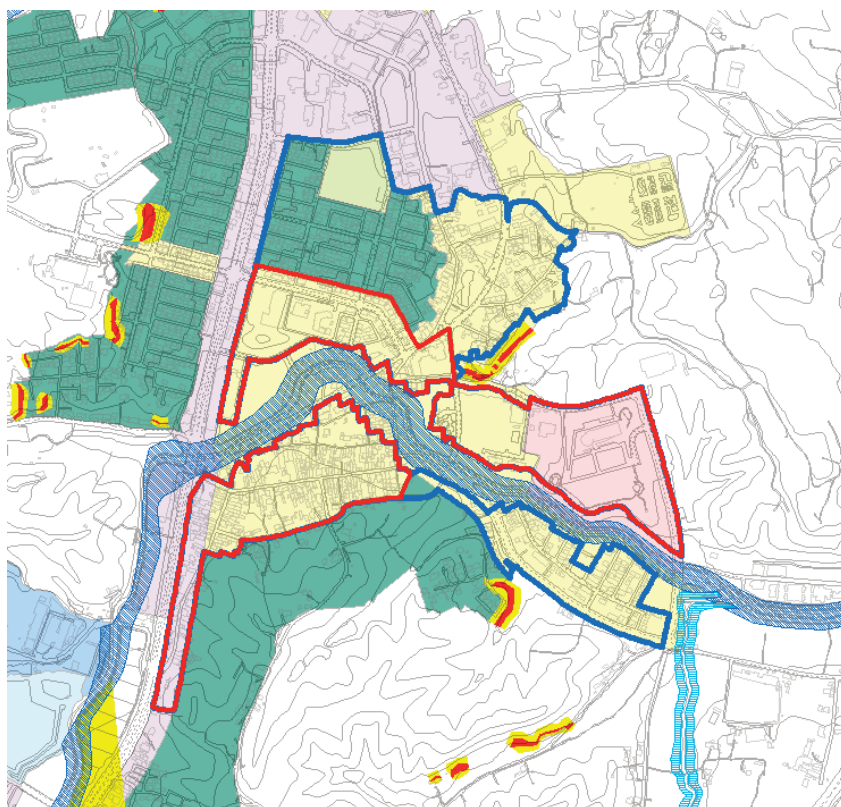
＜誘導区域図 明石台地区＞



居住誘導区域 : 204.8ha  
都市機能誘導区域 : 28.1ha

- 凡例**
- 都市機能誘導区域
  - 居住誘導区域
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)
  - 急傾斜地崩壊危険区域
  - 土砂災害特別警戒区域
  - 土砂災害警戒区域
  - 土砂災害危険箇所
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 田園住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域
  - 工業専用地域

＜誘導区域図 しんまち地区＞



居住誘導区域 : 60.4ha  
都市機能誘導区域 : 31.5ha

- 凡例**
- 都市機能誘導区域
  - 居住誘導区域
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)
  - 急傾斜地崩壊危険区域
  - 土砂災害特別警戒区域
  - 土砂災害警戒区域
  - 土砂災害危険箇所
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 田園住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域
  - 工業専用地域

### 3 誘導施設

#### (1) 誘導施設（都市機能増進施設）とは

「都市機能増進施設（以下、誘導施設）」は、都市再生特別措置法第八十一条において「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」とされており、都市機能誘導区域内へ誘導する施設として設定するものです。

#### (2) 誘導施設の設定の考え方

「魅力的で多様な都市機能が集積した拠点形成する」という目的を踏まえ、本市の誘導施設は、都市拠点と中心拠点それぞれについて以下の施設を対象に設定します。

##### ○都市拠点

都市拠点は『都市全体を対象とした生活サービス提供の場として、誰もが豊かに暮らせる』拠点を形成するため、病院、図書館、子育て世代支援施設など各世代の生活を充実させる施設を誘導する。

##### ○中心拠点

中心拠点は『歴史や文化を活かした観光の場、また、行政サービスを一元的に提供する場として、誰もが暮らしを楽しめる』拠点を形成するため、観光・まちおこし施設、文化施設など、地域の活性化や歴史の活用等を促進する施設を誘導する。

※なお、都市機能誘導区域設定に伴う届出制度の適用効果として、都市機能誘導区域内の都市機能を守る効果も期待させることから、誘導施設の設定にあたっては、現状の都市機能の分布も踏まえて設定します。

### (3) 誘導施設の設定

前項の「誘導施設の設定の考え方」に基づき、誘導施設を以下の通り設定します。

#### ① 医療機能

医療機能を有する施設のうち、広域的な機能を有する地域医療支援病院は、都市全体及び市外も含めた生活サービス向上に必要な拠点施設として、公共交通のアクセスがよい都市拠点への誘導を図ります。中小規模の病院（地域医療支援病院以外の病院）は、生活サービス維持・向上に必要な拠点的施設として、誘導施設に設定します。身近な医療機能を担う診療所は、生活サービス維持・向上に必要な施設ですが、市街化区域内に広く立地しており、日々の生活圏での利用を想定する施設であることから、誘導施設の設定を見送ります。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
医療	病院（地域医療支援病院）	○	—
	病院（地域医療支援病院を除く）	○	○
	診療所	—	—

※○印の施設を誘導施設として設定

#### ② 高齢者福祉機能

高齢者福祉施設は、高齢化の進行のなか引き続きサービスの維持・向上を求められる施設ですが、都市拠点を含め市内に広く立地しており、当面、地域ごとの需要に応じた施設を確保する方針であるため、誘導施設の設定を見送ります。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
高齢者福祉	高齢者福祉	—	—

※○印の施設を誘導施設として設定

#### ③ 子育て支援機能

子育て支援機能を有する施設のうち、保育所、幼稚園、認定こども園は、子育て世代に不可欠な施設ですが、市街化区域内に広く立地しており、日々の生活圏での利用を想定する施設であることから、誘導施設の設定を見送ります。子育て世代支援施設は、乳幼児を抱えた世代の文化活動、購買活動等を促進するための拠点的な機能を有する施設として、誘導施設に設定します。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
子育て支援	保育所、幼稚園、認定こども園	—	—
	子育て世代支援施設	○	○

※○印の施設を誘導施設として設定

## ④ 教育文化機能

教育文化機能を有する施設のうち、市立の小中学校は、教育サービスを提供する施設であり、児童・生徒が徒歩等で通学する身近な施設であることから、誘導施設の設定を見送ります。図書館は、都市全体の生活サービス向上に必要な拠点施設として、公共交通のアクセスがよい都市拠点への誘導を図ります。博物館等の文化施設は、地域文化の発信施設、地域活性化の拠点施設として、誘導施設に設定します。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
教育 文化	小中学校	—	—
	図書館	○	—
	文化施設	○	○

※○印の施設を誘導施設として設定

## ⑤ 交通機能

交通機能を有する施設のうち、複合交通センターは、バス・自家用車・その他の交通手段の結節点として、拠点機能の向上のため都市拠点への誘導を図ります。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
交通	複合交通センター	○	—

※○印の施設を誘導施設として設定

## ⑥ 商業・業務機能

商業・業務機能を有する施設のうち、延床面積が10,000㎡を超える大規模な店舗は、都市全体の生活サービス維持・向上に必要な拠点施設として、公共交通のアクセスがよい都市拠点への誘導を図ります。延床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下の中規模な店舗のうち、食品衛生法第51条に定める食肉販売業又は魚介類販売業を行うものは、生活サービス維持・向上に必要な拠点的施設として、誘導施設に設定します。延床面積が3,000㎡以下の小規模な店舗は、生活サービス維持・向上に必要な施設ですが、日々の生活圏での利用を想定する施設であることから、誘導施設の設定を見送ります。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
商業・業務	大規模集客施設（延床面積 10,000 ㎡超）	○	—
	店舗（延床面積 3,000 ㎡超 10,000 ㎡以下）	○	○
	店舗（延床面積 3,000 ㎡以下）	—	—
	テレワークセンター	○	○

※○印の施設を誘導施設として設定

## ⑦ 観光機能

観光・まちおこし施設は、都市の拠点エリアのにぎわい創出、地場産業活性化のために必要な拠点施設として、誘導施設に設定します。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
観光	観光・まちおこし施設	○	○

※○印の施設を誘導施設として設定

## ⑧ 金融機能

銀行等の金融機関は、生活サービス維持・向上に必要な施設ですが、その機能の一部を代替しているATMを含めると、市街化区域内に広く立地しており、日々の生活圏での利用を想定する施設であることから、誘導施設への設定を見送ります。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
金融	金融機関、ATM	—	—

※○印の施設を誘導施設として設定

## ⑨ 行政機能

既存市役所の所在地を行政の拠点として維持する方針を明示するため、中心拠点の誘導施設に設定します。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
行政	市役所	—	○

※○印の施設を誘導施設として設定

前項までの誘導施設の設定結果を下表にまとめて示します。

＜本市における誘導施設一覧＞

機能	施設	都市 拠点	中心 拠点	定義
医療	病院（地域医療支援病院）	○	—	医療法第四条に基づく医療施設
	病院（地域医療支援病院を除く）	○	○	医療法第一条の五に基づく医療施設
子育て支援	子育て世代支援施設	○	○	乳幼児一時預施設、子育て世代交流施設
教育文化	図書館	○	—	図書館法第二条に基づく施設
	文化施設	○	○	博物館法に基づく博物館、博物館相当施設、地域交流センター（多目的ホール・会議室等を備えた施設）
交通	複合交通センター	○	—	バス、自家用車など複数の交通機関を接続する交通結節施設
商業・業務	大規模集客施設（延面積10,000㎡超）	○	—	延床面積が10,000㎡を超える店舗
	店舗（延面積3,000㎡超）	○	○	延床面積が3,000㎡を超える店舗
	テレワークセンター	○	○	地域住民を主として、広く利用されるテレワーク拠点施設
観光	観光・まちおこし施設	○	○	地域住民と観光客の交流施設、観光案内所、地場産業振興のための開発・研究・展示施設
行政	市役所	—	○	地方自治法第四条第一項に基づく施設

※○印の施設を誘導施設として設定

## 4 誘導施策

### (1) 都市機能誘導等に係る施策

誘導施設に設定した施設の整備や誘導を図るとともに、誘導施設の立地促進や維持に配慮した周辺環境の整備や都市機能誘導区域への公共交通の充実を図ります。

<都市機能誘導等に係る施策>

施策		実施主体	実施時期の目標		
			短期 (5年) R5～9	中期 (10年) R10～14	長期 (20年) R15～
誘導施設の 立地促進	図書館等複合施設整備事業	市	→		
	遊休地を活用した誘導施設の整備	民間	→	→	→
	誘導施設と周辺道路の一体的な整備検討	市		→	→
関連施策	誘導施設の整備と連動した案内板の設置	市	→		
	主要路線バスの運行サービスの強化	市	→	→	
	主要路線バスの運行サービスに対応した交通結節点の整備	市	→		
	パークアンドライド駐車場の整備	市	→	→	→
	交通結節点におけるサイクルアンドバスライド施設の整備	市	→	→	→

### (2) 居住誘導等に係る施策

居住誘導区域内への居住の促進を図るとともに、住宅市街地の良好な住環境の形成に向けた各種関連施策を実施していきます。

<居住誘導等に係る施策>

施策		実施主体	実施時期の目標		
			短期 (5年) R5～9	中期 (10年) R10～14	長期 (20年) R15～
居住の促進	居住誘導区域内における集合住宅等の供給の促進	市			→
	居住誘導区域内における住宅取得の促進	市(国)			→
良好な住環境 の形成	狭隘道路の解消、バリアフリー化など生活基盤の整備	市	→	→	→
	市民バスのサービス増強	市	→	→	→
	交通結節点を中心とした短距離モビリティの導入	市	→	→	→
	安全で快適な歩行・自転車通行空間の維持・確保	市	→	→	→

